بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
الوزير

17 يناير 2017

من وزير العدل والحريات

إلى السادة

الرؤساء الأولين لمحاكم الاستئناف

الرؤساء الأولين لمحاكم الاستئناف التجارية

الرئيسين الأولين لمحكمتي الاستئناف الإداريتين

رؤساء المحاكم الابتدائية

رؤساء المحاكم التجارية

رؤساء المحاكم الإدارية

رؤساء كتابات الضبط

الموضوع: حول مسطرة البيع بالمزاد العلني.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، فمن المعلوم أن مسطرة البيع بالمزاد العلني لها أهميتها البالغة في تمكين الدائنين من استيفاء حقوقهم، لذلك أحاطها المشرع بمجموعة من الضمانات حماية لأموال الأطراف المنفذ عليهم، وتحقيقا للمساواة بين المتزايدين، وتكريسا للشفافية في إجراءات البيع، سواء تعلق الأمر بالبيوعات التي تتم بناء على حكم قضائي ينص على تحديد الثمن الافتتاحي للبيع، أو فيما يتعلق بالبيوعات الأخرى في إطار مسطرة الحجز التنفيذي على عقار.

إلا أن الملاحظ على مستوى الواقع أن هذه الضمانات لا تحقق الأهداف المنشودة منها، إذ أن إجراءات البيع تعترضها بعض الصعوبات، يترتب عنها في كثير من الحالات إعادة السمسرة، الشيء الذي يؤدي إلى تأخير تنفيذ الأحكام، ويعزى ذلك إلى عدة أسباب من بينها: عدم تبليغ أحد شركاء المنفذ عليه بتاريخ السمسرة، أو عدم وجود متزايدين، أو عدم جدية العروض المقدمة بعد إجراء المزاد، أو عدم التزام المتزايدين بالسدس بإتمام البيع بعد إعادة السمسرة، علما أن هذه الأسباب قد تكون حقيقية وفي بعض الأحيان تكون غير واقعية ومجرد مفتعلة، الأمر الذي يستلزم التعامل مع كل وضعية على حدة.

وسعيا إلى تعزيز سلطة الرقابة التي يخولها القانون لرئيس المحكمة و القاضي المكلف بالتنفيذ، بما يسهم في الحفاظ على حقوق الأطراف وتحقيق الضبط في إجراءات البيع بالمزاد العلني، أطلب منكم:

- إنجاز محضرين، يتعلق الأول بتلقي العروض والذي يتعين على رئيس المحكمة أن يقرر بشأنه في اليوم نفسه بالموافقة على مضمنه أو عدمها، على أن يتم بعد ذلك تحرير المحضر النهائي بإرساء المزاد مع مراعاة أجل زيادة السدس.
- اعتماد تعهد الزيادة بالسدس كتابة مع إلزام صاحبه بتقديم ضمانة، تؤكد التزامه ببقائه متزايدا بثمن المزاد الأول مضافة إليه الزيادة.
- احترام الإجراء المنصوص عليه في الفصل 473 من قانون المسطرة المدنية، وذلك بإخطار شركاء المنفذ عليه في الملكية بإجراءات التنفيذ المباشرة ضد شريكهم حتى يتسنى لهم المشاركة في السمسرة، تلافيا للمطالبة بالشفعة وذلك طبقا لمقتضيات المادة 302 من مدونة الحقوق العينية.
- تفادي إعادة السمسرة عدة مرات، إلا إذا كانت هناك أسباب خطيرة ومبررة بصفة كافية، وخاصة إذا لم تكن هناك عروض أو كانت العروض المقدمة غير كافية بصفة واضحة، احتراما لمقتضيات الفصل 478 من قانون المسطرة المدنية.
- اللجوء إلى إجراء خبرة جديدة، في حالة عرض العقار المحجوز تنفيذيا للمزاد لثلاث مرات دون تقديم عروض أو كانت العروض المقدمة غير كافية بصفة واضحة، أما في حالة البيع

بالمزاد العلني في إطار حكم قضى بقسمة تصفية، فيمكن لكل ذي مصلحة أن يرجع إلى المحكمة المصدرة للحكم لتحديد ثمن افتتاحي جديد.

- مراعاة المصلحة المشتركة لكل من طالب التنفيذ والمنفذ عليه، وذلك للحفاظ على مصداقية البيع بالمزاد العلني، ولتلافي الشبهات التي قد تثار حوله، في إطار الموضوعية والتجرد اللذين يضمنان حقوق كل الأطراف.

ونظرا لما لهذه التدابير من أهمية بالغة، نهيب بكم إيلاءها ما تستحق من العناية والاهتمام تحقيقا للأهداف المتوخاة، مع إخباري بكل الصعوبات التي قد تعترضكم عند التطبيق، **والسلام**.

· Annexes documentaires ·

Transcription arabe | Traduction française

بر ال اليم

المل كة المعزية

17 يناير 2017

منوزير العدل والعريات

الوزيز

2

Du 3

إلى الساعة

الرؤساء الأولين لماكم الاستئناف

الرؤساء الأولين عما كم الاستئناف التجارية

الرئيسين الأولين يومكمتي الاستئناف الإداريتين

رؤساء المحاكم الابتدائية

رؤساء الجماكم التجارية

رؤساء الععاكم الإدارية

رؤساء كتابات الخبك

الموضوع:
حول مسطرة البيع بالمزاد العلني.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، فمن المعلوم أن مسطرة البيع بالمزاد العلني لها أهميتها البالغة في تمكين الدائنين من استيفاء حقوقهم، لذلك أحاطها المشرع بمجموعة من الضمانات حماية لأموال الأطراف المنفذ عليهم، وتحقيقا للمساواة بين المتزايدين، وتكريسا للشفافية في إجراءات البيع، سواء تعلق الأمر بالبيوعات التي تتم بناء على حكم قضائي ينص على تحديد الثمن الافتتاحي للبيع، أو فيما يتعلق بالبيوعات الأخرى في إطار مسطرة الحجز التنفيذي على عقار.

1

إلا أن الملاحظ على مستوى الواقع أن هذه الضمانات لا تحقق الأهداف المنشودة منها، إذ أن إجراءات البيع تعترضها بعض الصعوبات، يترتب عنها في كثير من الحالات إعادة السمسرة، الشيء الذي يؤدي إلى تأخير تنفيذ الأحكام، ويعزى ذلك إلى عدة أسباب من بينها:

عدم تبليغ أحد شركاء المنفذ عليه بتاريخ السمسرة، أو عدم وجود متزايدين، أو عدم جدية العروض المقدمة بعد إجراء المزاد، أو عدم التزام المتزايدين بالسدس بإتمام البيع بعد إعادة السمسرة، علما أن هذه الأسباب قد تكون حقيقية وفي بعض الأحيان تكون غير واقعية ومجرد مفتعلة، الأمر الذي يستلزم التعامل مع كل وضعية على حدة.

وسعيا إلى تعزيز سلطة الرقابة التي يخولها القانون لرئيس المحكمة و القاضي المكلف بالتنفيذ، بما يسهم في الحفاظ على حقوق الأطراف وتحقيق الضبط في إجراءات البيع بالمزاد العلني، أطلب منكم:

إنجاز محضرين، يتعلق الأول بتلقي العروض والذي يتعين على رئيس المحكمة أن يقرر بشأنه في اليوم نفسه بالموافقة على مضمنه أو عدمها، على أن يتم بعد ذلك تحرير المحضر النهائي بإرساء المزاد مع مراعاة أجل زيادة السدس.

- اعتماد تعهد الزيادة بالسدس كتابة مع إلزام صاحبه بتقديم ضمانة، تؤكد التزامه ببقائه متزايدا بثمن المزاد الأول مضافة إليه الزيادة.

· احترام الإجراء المنصوص عليه في الفصل 473 من قانون المسطرة المدنية، وذلك بإخطار شركاء المنفذ عليه في الملكية بإجراءات التنفيذ المباشرة ضد شريكهم حتى يتسنى لهم المشاركة في السمسرة، تلافيا للمطالبة بالشفعة وذلك طبقا لمقتضيات المادة 302 من مدونة الحقوق العينية.

تفادي إعادة السمسرة عدة مرات، إلا إذا كانت هناك أسباب خطيرة ومبررة بصفة كافية، وخاصة إذا لم تكن هناك عروض أو كانت العروض المقدمة غير كافية بصفة واضحة، احتراما لمقتضيات الفصل 478 من قانون المسطرة المدنية.

•

اللجوء إلى إجراء خبرة جديدة، في حالة عرض العقار المحجوز تنفيذيا للمزاد لثلاث مرات دون تقديم عروض أو كانت العروض المقدمة غير كافية بصفة واضحة، أما في حالة البيع

بالمزاد العلني في إطار حكم قضى بقسمة تصفية، فيمكن لكل ذي مصلحة أن يرجع إلى المحكمة المصدرة للحكم لتحديد ثمن افتتاحي جديد.

مراعاة المصلحة المشتركة لكل من طالب التنفيذ والمنفذ عليه، وذلك للحفاظ على مصداقية البيع بالمزاد العلني، ولتلافي الشبهات التي قد تثار حوله، في إطار الموضوعية

والتجرد اللذين يضمنان حقوق كل الأطراف.

ونظرا لما لهذه التدابير من أهمية بالغة، نهيب بكم إيلاءها ما تستحق من العناية والاهتمام تحقيقا للأهداف المتوخاة، مع إخباري بكل الصعوبات التي قد تعترضكم عند التطبيق، والسلام.

3

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيمِ

المملكة المغربية

17 يناير 2017

من وزير العدل والحريات

الوزير

إلى

* الرؤساء الأولين لمحاكم الاستئناف
* الرؤساء الأولين لمحاكم الاستئناف التجارية
* الرئيسين الأولين لمحكمتي الاستئناف الإداريتين
* رؤساء المحاكم الابتدائية
* رؤساء المحاكم التجارية
* رؤساء المحاكم الإدارية
* رؤساء كتابات الضبط

الموضوع: حول مسطرة البيع بالمزاد العلني.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، فمن المعلوم أن مسطرة البيع بالمزاد العلني لها أهميتها البالغة في تمكين الدائنين من استيفاء حقوقهم، لذلك أحاطها المشرع بمجموعة من الضمانات حماية لأموال الأطراف المنفذ عليهم، وتحقيقا للمساواة بين المتزايدين، وتكريسا للشفافية في إجراءات البيع، سواء تعلق الأمر بالبيوعات التي تتم بناء على حكم قضائي ينص على تحديد الثمن الافتتاحي للبيع، أو فيما يتعلق بالبيوعات الأخرى في إطار مسطرة الحجز التنفيذي على عقار.

1

إلا أن الملاحظ على مستوى الواقع أن هذه الضمانات لا تحقق الأهداف المنشودة منها، إذ أن إجراءات البيع تعترضها بعض الصعوبات، يترتب عنها في كثير من الحالات إعادة السمسرة، الشيء الذي يؤدي إلى تأخير تنفيذ الأحكام، ويعزى ذلك إلى عدة أسباب من بينها: عدم تبليغ أحد شركاء المنفذ عليه بتاريخ السمسرة، أو عدم وجود متزايدين، أو عدم جدية العروض المقدمة بعد إجراء المزاد، أو عدم التزام المتزايدين بالسدس بإتمام البيع بعد إعادة السمسرة، علما أن هذه الأسباب قد تكون حقيقية وفي بعض الأحيان تكون غير واقعية ومجرد مفتعلة، الأمر الذي يستلزم التعامل مع كل وضعية على حدة.

وسعيا إلى تعزيز سلطة الرقابة التي يخولها القانون لرئيس المحكمة و القاضي المكلف بالتنفيذ، بما يسهم في الحفاظ على حقوق الأطراف وتحقيق الضبط في إجراءات البيع بالمزاد العلني، أطلب منكم:

* إنجاز محضرين، يتعلق الأول بتلقي العروض والذي يتعين على رئيس المحكمة أن يقرر بشأنه في اليوم نفسه بالموافقة على مضمنه أو عدمها، على أن يتم بعد ذلك تحرير المحضر النهائي بإرساء المزاد مع مراعاة أجل زيادة السدس.

* اعتماد تعده الزيادة بالسدس كاتبة مع إلزام صاحبه بتقديم ضمانة، تؤكد التزامه ببقائه متزايدا بثمن المزاد الأول لمضاف إليه الزيادة.

* احترام الإجراء المنصوص عليه في الفصل 473 من قانون المسطرة المدنية، وكذلك بإخطار شركاء المنفذ عليه في الملكية بإجراءات التنفيذ المباشرة ضد شريكهم حتى يتسنى لهم المشاركة في السمسرة، تلافيا للمطالبة بالشفعة وذلك طبقا لمقتضيات المادة 302 من مدونة الحقوق العينية.

* تفادي إعادة السمسرة عدة مرات، إلا إذا كانت هناك أسباب خطيرة ومبررة بصفة كافية، وخاصة إذا لم تكن هناك عروض أو كانت العروض المقدمة غير كافية بصفة واضحة، احتراما لمقتضيات الفصل 478 من قانون المسطرة المدنية.

* اللجوء إلى إجراء خبرة جديدة، في حالة عرض العقار المحجوز لتنفيذ للمزاد الثالث دون مرات عروض أو تقديم كانت هناك العروض المقدمة غير كافية بصفة واضحة، أما في حالة البيع

2

بالمزاد العلني في إطار حكم قضى بقسمة تصفية، فيمكن لكل ذي مصلحة أن يجري إلى المحكمة المصدرة للحكم لتحديد ثمن افتتاحي جديد.

مراعاة المصلحة المشتركة لكل من أطراف التنفيذ والمنفذ عليه، وكذلك للحفاظ على مصداقية البيع بالمزاد العلني، وللتلافي الشبهات التي قد تثار حوله، في إطار الموضوعية والتدرج الأطراف كل حقوق المضمونين اللذين.

ونظرا لما لهذه التدابير من أهمية بالغة، فهي بكم إيلاء ما تستحق من العناية والاهتمام تحقيقا للأهداف المتوخاة، مع إخباري بكل الصعوبات التي قد تعترضكم عند التطبيق، والسلام.

3

Au Nom d'Allah, le Clément, le Miséricordieux

Royaume du Maroc

Le 17 janvier 2017

Du Ministre de la Justice et des Libertés

Le Ministre

À

* Messieurs les Premiers Présidents des Cours d'Appel

* Messieurs les Premiers Présidents des Cours d'Appel de Commerce

* Messieurs les Premiers Présidents des Cours d'Appel Administratives

* Messieurs les Présidents des Tribunaux de Première Instance

* Messieurs les Présidents des Tribunaux de Commerce

* Messieurs les Présidents des Tribunaux Administratifs

* Messieurs les Chefs des Secrétariats-Greffes

Objet : Concernant la procédure de vente aux enchères publiques.

Salut distingué en la haute personne de Sa Majesté le Roi,

Suite à ce qui précède, il est notoire que la procédure de vente aux enchères publiques revêt une importance capitale pour permettre aux créanciers de recouvrer leurs droits. C'est pourquoi le législateur l'a entourée d'un ensemble de garanties visant à protéger les biens des parties saisies, à assurer l'égalité entre les enchérisseurs et à consacrer la transparence dans les procédures de vente, qu'il s'agisse des ventes réalisées en vertu d'un jugement ordonnant la fixation du prix d'adjudication initial, ou des autres ventes dans le cadre de la procédure de saisie exécutoire immobilière.

Cependant, il est constaté sur le terrain que ces garanties n'atteignent pas les objectifs escomptés, car les procédures de vente se heurtent à certaines difficultés, entraînant dans de nombreux cas une réitération de l'adjudication, ce qui retarde l'exécution des jugements. Cela est dû à plusieurs raisons, notamment : la non-notification à l'un des associés de la partie saisie de la date de l'adjudication, l'absence d'enchérisseurs, le manque de sérieux des offres présentées après la tenue de l'adjudication, ou le non-respect par les enchérisseurs du surenchérissement du sixième pour finaliser la vente après la réitération de l'adjudication, sachant que ces raisons peuvent être réelles, mais parfois non fondées et simplement artificielles, ce qui nécessite de traiter chaque situation au cas par cas.

Afin de renforcer le pouvoir de contrôle que la loi confère au Président du Tribunal et au Juge chargé de l'exécution, contribuant ainsi à la préservation des droits des parties et à la régularité des procédures de vente aux enchères publiques, je vous prie de bien vouloir :

* Établir deux procès-verbaux, le premier concernant la réception des offres, sur lequel le Président du Tribunal doit se prononcer le jour même, en approuvant ou non son contenu, étant entendu qu'il sera ensuite établi un procès-verbal définitif d'adjudication, en tenant compte du délai de surenchérissement du sixième.

* Adopter un engagement écrit de surenchérissement du sixième, en obligeant son auteur à fournir une garantie confirmant son engagement à rester enchérisseur au prix de l'adjudication initiale majoré de la surenchère.

* Respecter la procédure prévue à l'article 473 du Code de Procédure Civile, en informant les associés de la partie saisie dans la propriété des procédures d'exécution engagées contre leur associé, afin de leur permettre de participer à l'adjudication, en évitant ainsi une demande de préemption, conformément aux dispositions de l'article 302 du Code des Droits Réels.

* Éviter de réitérer l'adjudication à plusieurs reprises, sauf en cas de motifs graves et suffisamment justifiés, notamment en l'absence d'offres ou lorsque les offres présentées sont manifestement insuffisantes, dans le respect des dispositions de l'article 478 du Code de Procédure Civile.

* Recourir à une nouvelle expertise, en cas de présentation du bien saisi aux enchères publiques à trois reprises sans présentation d'offres ou lorsque les offres présentées sont manifestement insuffisantes, tandis qu'en cas de vente

aux enchères publiques dans le cadre d'un jugement ordonnant un partage liquidatif, toute personne ayant un intérêt peut saisir le Tribunal ayant rendu le jugement pour fixer un nouveau prix d'adjudication initial.

Prendre en considération l'intérêt commun tant du demandeur à l'exécution que de la partie saisie, afin de préserver la crédibilité de la vente aux enchères publiques et d'éviter les suspicions qui pourraient être soulevées à son sujet, dans un esprit d'objectivité et d'impartialité garantissant les droits de toutes les parties.

Compte tenu de l'importance capitale de ces mesures, nous vous exhortons à leur accorder toute l'attention et le soin qu'elles méritent pour atteindre les objectifs escomptés, tout en m'informant de toutes les difficultés que vous pourriez rencontrer lors de leur application.

Veuillez agréer, l'expression de ma considération distinguée.

3